

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S

Bremerholm 29, 1069 København K
CVR-nr. 21 26 58 37

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.16

Steen Lundby
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Anvendt regnskabspraksis	19 - 24
Noter	25 - 30

Selskabet

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S
Bremerholm 29
1069 København K
Telefon: 33 30 10 00
Telefax: 33 30 10 75
Hjemsted: København
CVR-nr.: 21 26 58 37

Bestyrelse

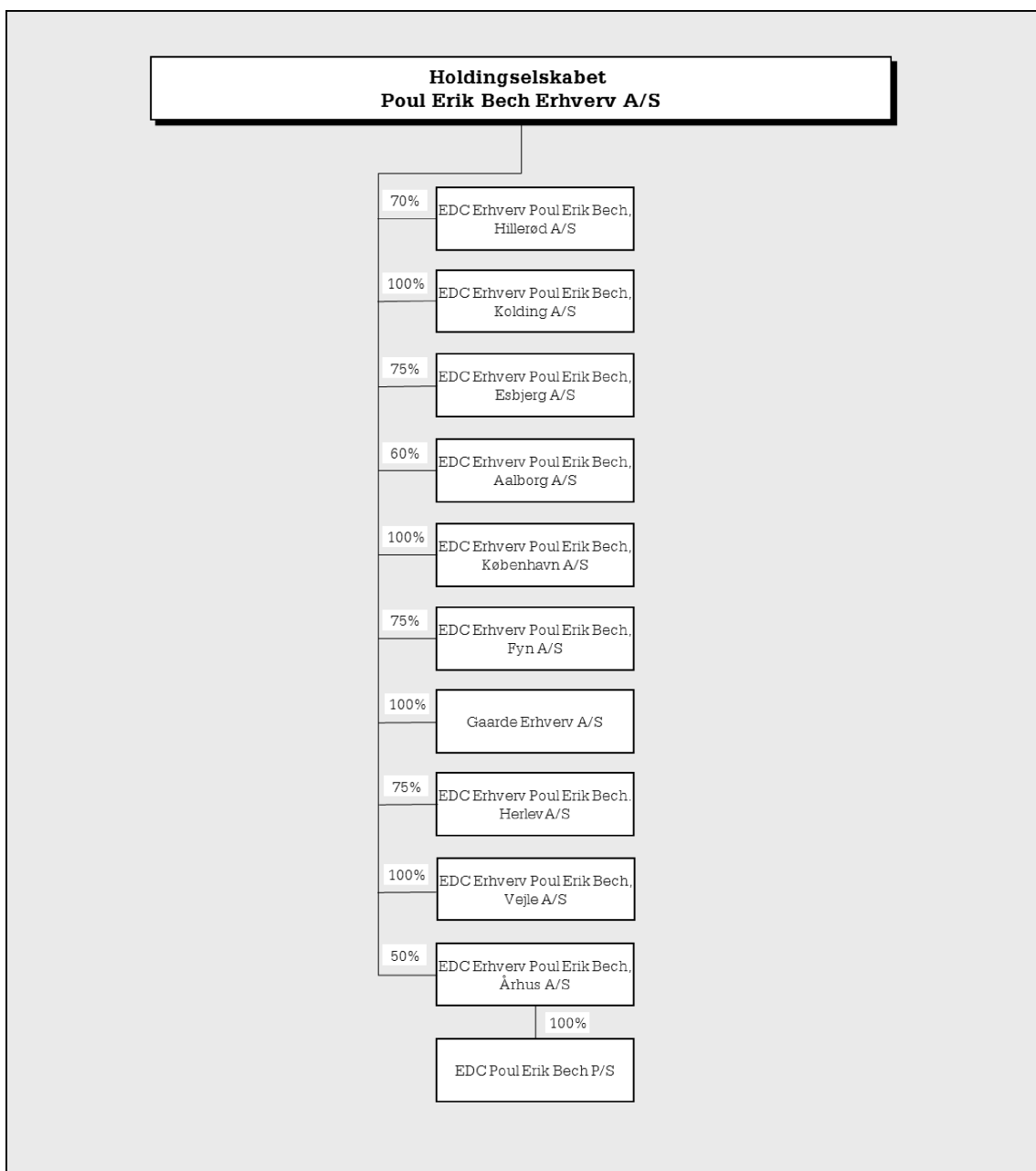
Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Jane Bech, Direktør, cand.merc.jur
Jørgen Jørgensen, Direktør, HD
Frank Jensen, Direktør
Søren Leth Pedersen, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Direktion

Robert Neble Larsen, Adm. direktør

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktionen

Robert Neble Larsen
Adm. direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Jane Bech
Direktør, cand.merc.jur

Jørgen Jørgensen
Direktør, HD

Frank Jensen
Direktør

Søren Leth Pedersen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 28. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2015	2014	2013	2012	2011
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	103.101	82.814	71.964	63.096	57.486
Resultat før finansielle poster	16.010	9.374	6.879	5.383	1.569
Finansielle poster i alt	860	350	253	5.466	2.422
Årets resultat	12.849	7.253	5.268	9.282	3.346
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	65.896	50.898	57.422	47.631	37.075
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	106	0	0
Egenkapital	31.804	21.051	36.557	32.661	23.851

Nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	41%	19%	11%	31%	9%
EBITA margin	16%	11%	10%	9%	4%
Afkast af investeret kapital	134%	88%	30%	26%	5%
Nettoomsætning/investeret kapital inkl. goodwill	865%	780%	315%	280%	145%

Stærke 2015-resultater

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten består i drift af ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsområdet i Danmark. Selskabet er en del af EDC Poul Erik Bech Holding-koncernen og indgår således i Danmarks største ejendomsmæglervirksomhed.

Selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

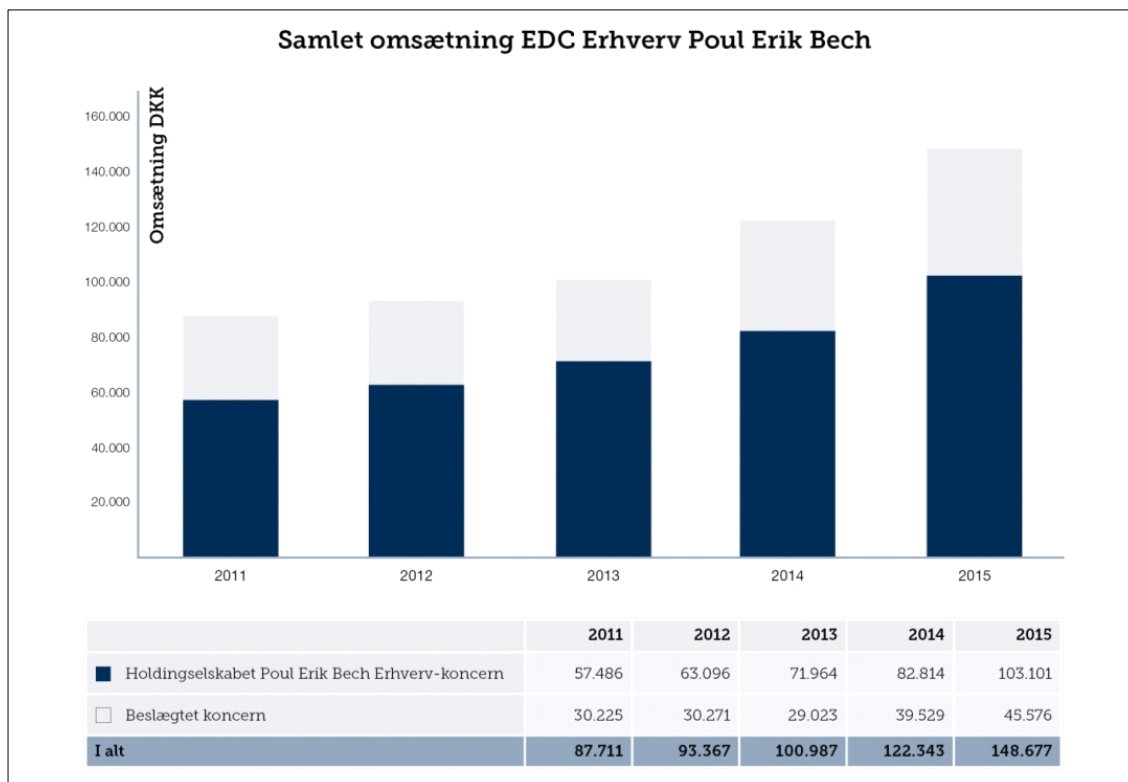
Over en årrække har Poul Erik Bech Erhverv sikret en solid vækst, og fortsatte i 2015 den positive vækstkurve. I løbet af de sidste 5 år har vores forretningsmodel skabt grundlag for, at vi i dag er en af Danmarks største erhvervsmæglere med stor lokal repræsentation. Siden 2013 har vi forbedret resultatet med 57 % i indeværende selskab, og vi har således haft mulighed for at skabe endnu flere produkter og services til gavn for vores kunder.

- Den samlede omsætning i Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv udgjorde i 2015 t.DKK 103.101 mod t.DKK 82.814 i 2014, svarende til en fremgang på 24 %.
- Resultat af primær drift blev realiseret med t.DKK 16.010 mod t.DKK 9.374 i 2014, og er dermed forbedret med 70 %.
- Årets resultat efter skat og minoriteter udgør t.DKK 10.753 mod t.DKK 5.494 i 2014. Det er en fremgang på hele 95 % - et resultat, der må betegnes som udmærket.

Balancen udviser pr. statusdagen en egenkapital på godt 31 mio. kr.

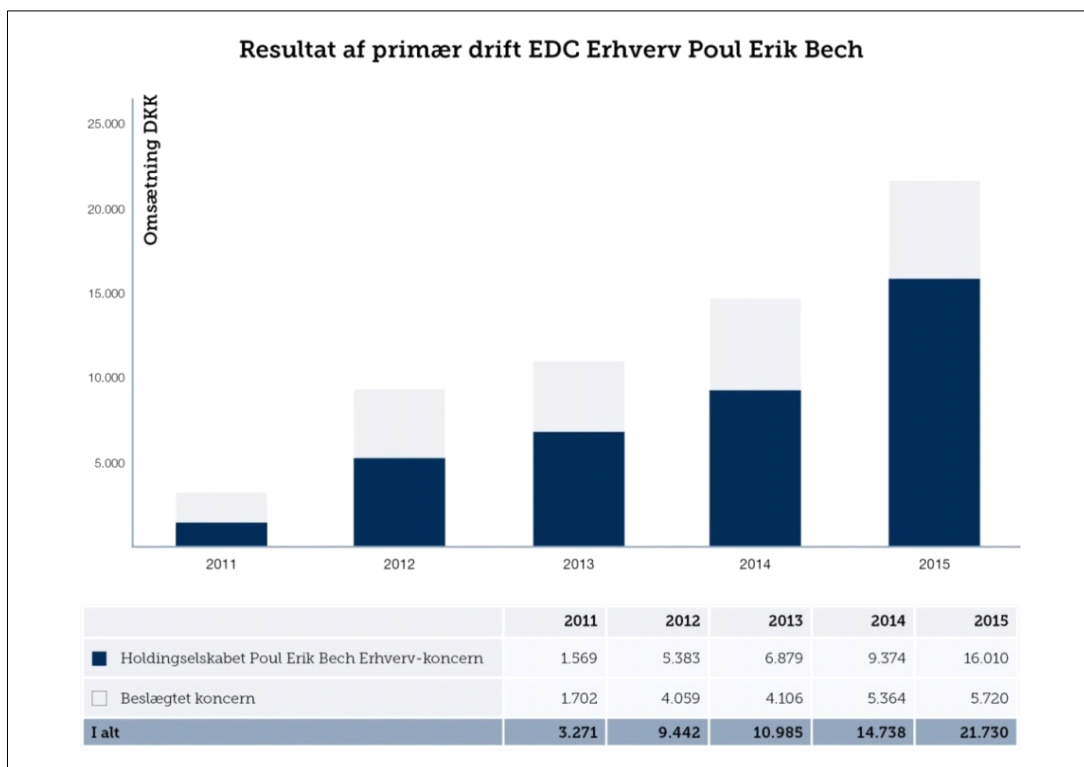
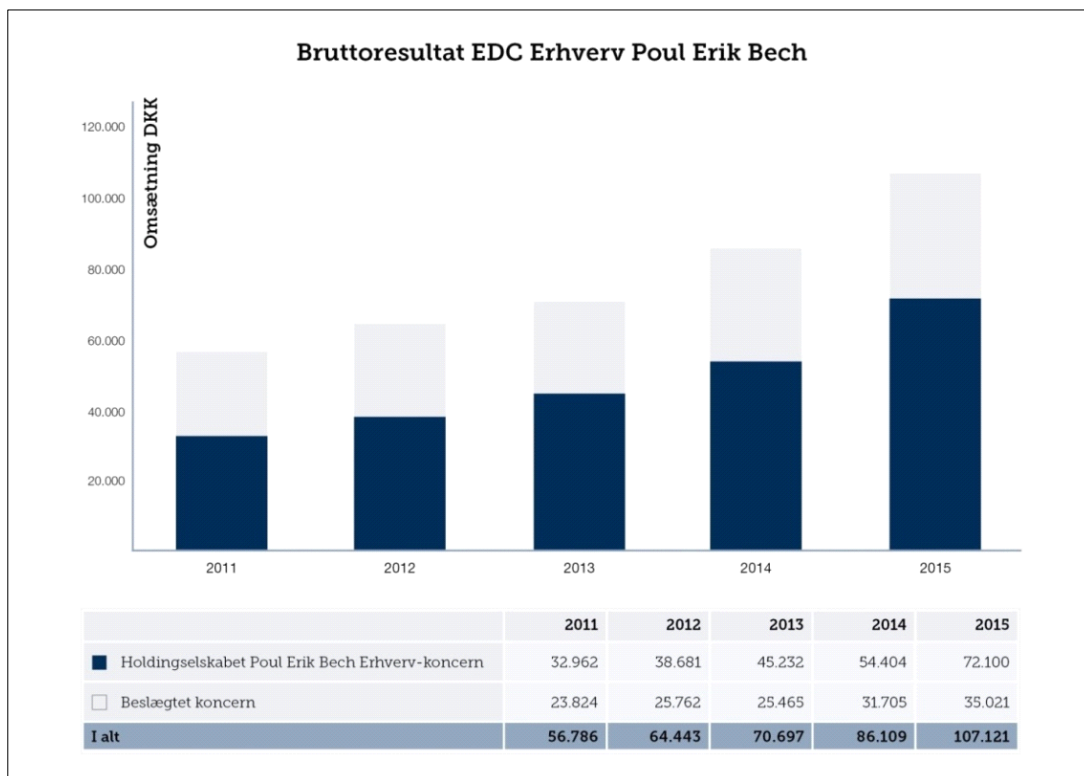
Koncernens økonomiske aktiviteter og forhold på erhvervsmarkedet

Aktiviteterne inden for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv omfatter, udover nærværende koncern, også Projekt- og seriesalg samt Ejendomsadministration og Bygherrerådgivning. Juridisk er disse aktiviteter ikke placeret i nærværende selskab/koncern, men praktisk fungerer alle enheder under brandet EDC Erhverv Poul Erik Bech.



- Den samlede omsætning i EDC Erhverv Poul Erik Bech udgjorde i 2015 149 mio. kr., hvilket er en fremgang på godt 21 % i forhold til 2014.
- Bruttoresultatet for EDC Erhverv Poul Erik Bech blev realiseret med t.DKK 107.121 mod t.DKK 86.109 i 2014, og blev dermed forbedret med 24 %.
- Resultatet af primær drift for EDC Erhverv Poul Erik Bech blev realiseret med t.DKK 21.730 mod t.DKK 14.738 i 2014, og blev dermed forbedret med godt 47 %.

Alt i alt finder ledelsen årets resultat meget tilfredsstillende, henset til de aktuelle markedsforhold og de foretagne investeringer for understøttelse af selskabets vækststrategi.



Ny ejer- og kapitalstruktur sikrer uafhængighed

For at sikre virksomhedens virke som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer nu 60 pct. af virksomheden EDC Poul Erik Bech, mens 30 pct. af aktierne er overtaget af Poul Erik Bechs datter, Jane Bech, og stifteren selv beholder således de sidste 10 pct. De midler, som Fonden løbende får tilført via mæglervirksomhedens overskud, går til at støtte almennyttige aktiviteter fortrinsvis til børn, handicappede og flygtninge. Desuden tilgodeses nuværende og tidligere medarbejdere i virksomheden, kunstnere samt fremme af bygningskulturarven, særligt i stifterens hjemby Varde.

Fonden har således tilvejebragt, at virksomhedens ejer- og kapitalstruktur er sikret i fremtiden – og det er derfor fortsat attraktivt at blive optaget som partner. Erhvervsvirksomheden er i dag ejet af 8 partnere, hvoraf 2 partnere er kommet til i løbet af det sidste år. Et forhold der også er med til at styrke virksomhedens stabilitet, samt i høj grad giver stærke lokale rødder i de områder vores virksomhed opererer i. Vi forventer fortsat vækst i antallet af partnere over de kommende år. Virksomhedens ejerstruktur er således den samme som kendes fra langt større danske virksomheder.

Særlige risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle risici, udover de almindelige markedsrisici inden for de markeder, vi opererer på.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årets højdepunkter

Et positivt marked

Det danske erhvervsejendomsmarked udviklede sig positivt på stort set alle segmenter i 2015.

I særdeleshed oplevede markedet en tiltagende efterspørgsel fra udenlandske investorer til næsten alle typer af erhvervsejendomme, men også fra de indenlandske investorer oplevede vi en stigende efterspørgsel efter investeringsejendomme. På grund af den stigende efterspørgsel efter specielt investeringsejendomme i København og de større byer i Danmark er afkastprocenterne for de forskellige typer af ejendomme blevet reduceret til et nyt og lavere niveau. Efterspørgslen har i høj grad rettet sig mod velbeliggende strøgejendomme, kontorejendomme og ikke mindst boligudlejningsejendomme, hvor vi har haft en markant fremgang og aktivitet.

I takt med de stigende priser på boligudlejningsejendomme er der i de større byer igangsat et stort antal byggerier af denne type ejendom. Helt generelt er der i de store universitetsbyer stadigvæk et stort efterslæb af boliger, herunder også af kollegieboliger/ ungdomsboliger, der derfor i dag er et attraktivt investeringsemne. I 2015 bistod vores projektafdelinger rundt om i landet med udvikling og

salg af ungdomsboliger – blandt andet kan nævnes et antal nye ungdomsboliger på Glentevej i København, hvor projektafdelingen i København formidlede salget.

Projektbyggeriet har generelt boomet i 2015, hvilket også ses i det store antal løste seriesalg og volumenudlejninger, som vores to projektafdelinger har løst. 2015 har også budt på nye opgaveløsninger, blandt andet med projektsalgene i Vinge – en ny by ved Frederikssund.

Uanset den meget store tomgang inden for ejendomme til kontor- og administrationsbrug, bliver der stadigvæk bygget nye ejendomme til denne anvendelse. Mange af de ældre kontorejendomme, som er velbeliggende i bykerne, bliver i stigende omfang ombygget og nyindrettet til boliger af meget høj standard. Denne udvikling vil efter al sandsynlighed fortsætte i de kommende år.

Butiksejendomme efterspørges i stigende grad af udenlandske investorer, mens lokaler til industri- og lagerformål kun har været svagt stigende – dog forventes de relativt høje afkast på industriejendomme, samt de gode konverteringsmuligheder til boliger, at tiltrække flere investorer i fremtiden.

Det er vores opfattelse af den positive tendens, vi har oplevet i 2015, også vil fortsætte i 2016. Markedet er stadig begunstiget af det meget lave renteniveau.

Kunderne efterspørger lokal tilstedeværelse og viden

Fokus på kundernes ønsker og behov er, som i andre brancher, også i EDC Erhverv Poul Erik Bech et mantra, som i stigende grad involverer hele virksomheden. Dagligt opsamles feedback fra kunderne i vores kundetilfredshedsanalyser, og de suppleres med løbende kunde- og markedsanalyser. 2015 var blandt andet året, hvor vi spurgte ca. 30.000 af vores kunder, potentielle kunder og samarbejdspartnere, om deres ønsker til en fremtidig erhvervsmægler og deres opfattelse af EDC Erhverv Poul Erik Bech. Vi ved derfor, at lokal tilstedeværelse og ekspertise stadig spiller en afgørende rolle for vores kunder, når det omhandler mæglerrådgivning og transaktioner i forbindelse med erhvervsejendomme.

Lokalt kendskab med landsdækkende fordele

Vores virksomhedsstrategi forankrer sig i at møde kunden i øjenhøjde i det lokale marked, og 2015 bød således på en styrkelse af tilstedeværelsen i Herlev, Odense og Helsingør.

Vi er nu til stede i 15 byer rundt om i Danmark med erhvervscentre placeret i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Køge, Næstved, Kolding, Aabenraa, Vejle, Esbjerg, Aarhus, Sønderborg, Odense, Silkeborg samt Aalborg. I løbet af de kommende år vil vi fortsat etablere os i provinsbyerne, da det er vores DNA at være tæt på kunderne – og ikke mindst kende det lokale erhvervsmarked.

Vores styrke som Danmarks største og eneste landsdækkende erhvervsmæglervirksomhed er ikke kun, at vi kan være til stede og møde kunden i lokalområdet. Den betyder også, at vi kan tilbyde favorable koncepter og moderne produkter til vores kunder. Med ca. 1.500 sager årligt har vi udviklet et omkostningseffektivt marketing- og salgs set-up til fordel for vores kunder. Samtidigt betyder det, at vi kan tilbyde specialiserede kompetenceteams inden for forskellige ejendomstyper og relevante

fagområder ligesom vi kan prioritere den løbende udvikling og innovation i vores virksomhed. Med den unikke kombination af styrker i vores forretningsmodel lykkes vi med at skabe gode kundeoplevelser i både traditionelle og mere avancerede handler. Den synergi var bl.a. afgørende ifm salget af engroskæden METRO's ejendomme.

Et komplekst marked stiller nye krav

Selvom markedet har oplevet en markant fremgang, bliver det også mere komplekst, og der stilles kontinuerligt større krav til erhvervsmægleren. Vores styrke i et stadigt mere konkurrencepræget marked er vores viden om hele ejendomsværdikæden – fra idé og analyse til salg og udlejning samt efterfølgende ejendomsadministration. Det er vores opfattelse at en totalhåndtering af ejendomme skaber bedst værdi for kunderne og derfor har vi i 2015 styrket samarbejdet mellem vores afdelinger og rådgivningsenheder – et arbejde vi vil udbygge i 2016.

I samspil med rådgivning på tværs af ejendomsservices, har vores fokus i 2015 været på at styrke selve rådgivningen af vores kunder. Derfor har vi i 2015 også investeret i, og gennemført, et meget omfattende kompetenceprogram, så vores lokale mæglere fortsat kan give indsigt-dreven rådgivning samt kvalificerede anbefalinger ud fra kundens situation.

Til at løse de stadigt mere komplekse opgaver, har vi ligeledes investeret massivt i udviklingen af IT-systemer og værktøjer - herunder et stort mobilitetsprojekt, "Den mobile mægler". Vi har ligeledes rekrutteret målrettet og budt mange nye medarbejdere velkommen om bord – en udvikling vi forventer fortsat i 2016.

Viden om køberne og lejerne af afgørende

I EDC Erhverv ved vi, hvor vigtigt det er at kende slutkøbernes såvel som lejernes behov for at kunne yde den bedst mulige service for opdragsgivere. Derfor er en vigtig del af vores rådgivning at sammentænke den lokale efterspørgsel med opgaveløsningen. Et af fokusområderne i 2015 var derfor vores landsdækkende køber/lejerkartotek, hvor vi løbende opsamler efterspørgslen fra alle kroge af Danmark – og i 2015 rundede vi 6.000 aktivt søgende købere og lejere.

En del af at være kundeventet er også, at vi stiller vores viden til rådighed efterfølgende. I 2015 åbnede vi derfor også vores køber/lejerkartotek op for offentligheden. Således kan ejendomssejere over hele landet selv udsøge, hvor mange potentielle købere eller lejere, vi har registeret til deres ejendom respektive lokaler. Siden sidste år er efterspørgslen på erhvervsejendomme steget med mere end 70 %. Det vidner om et positivt marked, hvor mange investorer anser ejendomme for et oplagt investeringsmål. Selvom transaktionsvolumen er stort blandt udenlandske investorer, er investeringsmarkedet stadigt præget af det store antal danske investorer – og specielt i provinsen er det vigtigt at have et tæt netværk til de lokale investorer.

Selskabets forventede udvikling

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S har et ønske om fortsat at udbygge sin position som Danmarks store landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsejendomme. Målet vil blive gennemført ved en videreudvikling af de kunderelationer, der allerede er skabt, gennem en styrkelse af samarbejdet med LEA Ejendomspartner A/S samt fusioner og/eller konsolidering med andre ejendomsmæglervirksomheder.

Datadrevet viden og transparens er en del af de kerneværdier, vi siden 1978 har arbejdet målrettet efter, hvorfor vi i 2016 vil forsætte vores arbejde med at udvikle produkter og services, som kan hjælpe kunden med værdiskabende indsigter til brug i alle facetter af ejendomsværdikæden. Vi vil i 2016 investere massivt i nye IT-værktøjer – herunder et helt nyt CRM-system, som er en vigtig brik i vores strategi om at tilbyde kunden moderne, målrettede og indsigtsoptimerede løsninger på tværs af landet.

Ledelsen forventer på denne baggrund et forbedret driftsresultat for 2016.

Vi henviser i øvrigt til ledelsesberetningen i EDC Poul Erik Bech Holding A/S, CVR-nr. 36 45 63 96.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2015 DKK	2014 t.DKK	2015 DKK	2014 t.DKK	
	Nettoomsætning	103.100.828	82.814	0	0
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-12.023.172	-11.731	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-18.977.464	-16.680	-37.963	-17
	Bruttofortjeneste	72.100.192	54.403	-37.963	-17
1	Personaleomkostninger	-56.009.731	-44.948	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-80.482	-82	0	0
	Resultat før finansielle poster	16.009.979	9.373	-37.963	-17
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.115.225	5.412
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	492.376	5	492.375	0
2	Andre finansielle indtægter	423.221	476	228.858	126
3	Andre finansielle omkostninger	-55.984	-131	-268	0
	Finansielle poster i alt	859.613	350	10.836.190	5.538
	Resultat før skat	16.869.592	9.723	10.798.227	5.521
4	Skat af årets resultat	-4.020.944	-2.470	-44.860	-27
	Årets resultat	12.848.648	7.253	10.753.367	5.494
	Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-2.095.281	-1.759	0	0
	Modervirksomhedens andel af årets resultat	10.753.367	5.494	10.753.367	5.494

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.115.225	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	21.000
Overført resultat	-9.361.858	-15.506
I alt	10.753.367	5.494

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Goodwill	72.500	128	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	72.500	128	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.966	59	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	33.966	59	0	0
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	17.363.744	9.533
8	Andre tilgodehavender	2.883.102	2.544	2.694.333	2.359
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.883.102	2.544	20.058.077	11.892
	Anlægsaktiver i alt	2.989.568	2.731	20.058.077	11.892
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.870.000	16.330	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.876.159	6.195	11.052.524	123
11	Udskudt skatteaktiv	66.500	103	0	0
	Andre tilgodehavender	171.911	440	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	966.072	234	0	0
	Tilgodehavender i alt	55.950.642	23.302	11.052.524	123
	Likvide beholdninger	6.955.848	24.865	765.542	9.079
	Omsætningsaktiver i alt	62.906.490	48.167	11.818.066	9.202
	Aktiver i alt	65.896.058	50.898	31.876.143	21.094

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	5.798.721	0
	Overført resultat	20.804.283	20.051	15.005.562	20.051
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0	10.000.000	0
9	Egenkapital i alt	31.804.283	21.051	31.804.283	21.051
10	Minoritetsinteresser	3.989.890	3.509	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.703.353	4.191	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.108.991	3.090	27.000	16
	Selskabsskat	4.923.915	2.456	44.860	27
	Anden gæld	20.365.626	16.587	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	14	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.101.885	26.338	71.860	43
	Gældsforpligtelser i alt	30.101.885	26.338	71.860	43
	Passiver i alt	65.896.058	50.898	31.876.143	21.094

12 Eventualforpligtelser

13 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dets dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksom-
heders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der ind-
regnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruk-
tureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne om-
vurderinger indregnes.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel
af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev eta-
bleret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv
og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ
goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i
balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger
til grund for forskelsbeløbet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter
anskaffelsen.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af kon-
cernresultatet og koncernegenkapitalen anføres den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes
resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber
har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres
ekskl. moms og rabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter markedsføring.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og
operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For koncernen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5-7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes andelen af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Koncernregnskab".

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter negativ goodwill, jf. beskrivelsen under koncernregnskab, samt modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til Årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

NØGLETAL

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
EBITA Margin (%):	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital inkl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (inkl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill:	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 DKK	2014 t.DKK	2015 DKK	2014 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	44.698.888	37.550	0	0
Pensioner	809.960	449	0	0
Andre omkostninger til social sikring	471.741	445	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	10.029.142	6.504	0	0
I alt	56.009.731	44.948	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	75	70	0	0
2. Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	90.768	0
Øvrige finansielle indtægter	423.221	476	138.090	126
I alt	423.221	476	228.858	126
3. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.154	127	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	43.830	4	268	0
I alt	55.984	131	268	0
4. Skatter				
Årets aktuelle skat	3.984.644	2.462	44.860	27
Årets udskudte skat	36.300	8	0	0
I alt	4.020.944	2.470	44.860	27

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.14	275.000
Kostpris pr. 31.12.15	275.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	147.500
Afskrivninger i året	55.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	202.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	72.500

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.14	5.637.496
Afgang i året	-5.142.751
Kostpris pr. 31.12.15	494.745
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	5.578.048
Afskrivninger i året	25.482
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-5.142.751
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	460.779
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	33.966

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 31.12.14	0	0	11.557.468	10.182
Tilgang i året	0	0	875.000	1.500
Afgang i året	0	0	-867.444	-125
Kostpris pr. 31.12.15	0	0	11.565.024	11.557
Opskrivninger pr. 31.12.14	0	0	-2.024.123	14.074
Årets resultat	0	0	10.115.225	5.407
Udbytte	0	0	-2.830.000	-21.510
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	537.618	5
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	0	5.798.720	-2.024
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	0	17.363.744	9.533

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	70%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Århus A/S, København	50%
Gaarde Erhverv A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech P/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	100%

8. Andre tilgodehavender

Beløb i DKK	Andre tilgodeha- vender
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.14	2.544.006
Tilgang i året	699.700
Afgang i året	-360.604
Kostpris pr. 31.12.15	2.883.102
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.883.102
Modervirksomheden:	
Kostpris pr. 31.12.14	2.359.176
Tilgang i året	695.761
Afgang i året	-360.604
Kostpris pr. 31.12.15	2.694.333
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.694.333

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Koncernen:				
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	0	35.556.506	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-21.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.494.410	0
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	0	20.050.916	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>				
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	0	20.050.916	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	753.367	10.000.000
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	0	20.804.283	10.000.000

Modervirksomheden:

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	14.073.874	21.482.632	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-21.000.000	0
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-14.073.874	14.073.874	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	5.494.410	0
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	0	20.050.916	0

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	0	20.050.916	0
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.830.000	2.830.000	0
Overførsler, reserver	0	-1.486.504	1.486.504	0
Forslag til resultatdisponering	0	10.115.225	-9.361.858	10.000.000
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	5.798.721	15.005.562	10.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	20.000	50

Koncern

	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
--	-----------------	-------------------

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser pr. 31.12.14	3.509.784	2.920
Andel af årets resultat	2.095.281	1.759
Udbytte	-2.070.000	-1.290
Ændringer i ejerandele	454.825	120
Minoritetsinteresser pr. 31.12.15	3.989.890	3.509

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK	31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK

11. Udskudt skatteaktiv

Den udskudte skat er beregnet med 22,0% og fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-60.738	7	0	0
Materielle anlægsaktiver	53.098	80	0	0
Finansielle anlægsaktiver	74.140	16	0	0
I alt	66.500	103	0	0

12. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden og koncern:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

13. Nærtstående parter

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København.

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S indgår sammen med EDC Poul Erik Bech Holding A/S i koncernregnskabet for Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S, København.